



VON GRAFFENRIED

ADVOKATUR NOTARIAT

VERKAUF
von Baurechtsgrundstücken



Arbeitszone A2 und A1
Grosse Matte, 3770 Zweisimmen

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Die Gemeinde Zweisimmen / Kurz und bündig	3
2. Angebot	4
2.1 Grundsätzliches	4
2.2 Abgabe im Baurecht	4
2.3 Erschliessungsstrasse	4
2.4 Versickerungsmulde	5
2.5 Zusammenfassung	5
3. Ortsplan / Lage	6
4. Situationsplan	7
5. Geometerplan	8
6. Ausführungsplan	9
7. Grundbuchauszug	10
8. Weiteres Vorgehen	11

1. DIE GEMEINDE ZWEISIMMEN / KURZ UND BÜNDIG

„Im grünsten Tal Europas“, dort wo die zwei Simmen zusammentreffen, liegt Zweisimmen. Der historische Markttort, auch das Tor zu Gstaad genannt, schmiegt sich sanft an den Rinderberg. Im sonnigen Simmental sind Tradition und Kultur genau so zu Hause wie Sport und Erholung. Das Chaletdorf ist Einstiegsporte in das grösste Skigebiet der Region und teilt mit dem Saanenland auch attraktive Wandergebiete. Das Dorf bietet in seinem verkehrsberuhigten Dorfzentrum vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Der mittelalterliche Kirchenbezirk und das Obersimmentaler Heimathaus zeigen Geschichte und Tradition auf engstem Raum.

Erreichbarkeit Individualverkehr	Spiez 30 km, Thun 40 km, Bern 50 km
Öffentliche Verkehrsmittel	stündliche, direkte Schnellzüge BLS nach Thun/Spiez/Bern stündliche Zugverbindungen mit den Panoramazügen der MOB nach Montreux an den Genfersee
Einwohnerzahl	3'000, davon 2'295 Stimmberechtigte
Steuersatz Gemeinde Zweisimmen	Einkommens- und Vermögenssteuern: 1.8 Einheiten des einfachen kantonalen Steuersatzes Liegenschaftssteuern: 1,5 0/00 des amtlichen Wertes
Arbeitsplätze	ca. 1'600 in Dienstleistungen Tourismus, Land- und Forstwirtschaft, Handwerk, Gewerbe Industrie
Fläche total	7'323 ha
Tiefster Punkt	Laubegg-Fall 880 müM
Höchster Punkt	Hintere Spillgerte 2'476 müM



2. ANGEBOT

2.1 Grundsätzliches

Nach erfolgter Umzonung auf Bestreben der Gemeinde Zweisimmen stehen in der Grosse Matte folgende unüberbaute Flächen zur Abgabe im Baurecht zur Verfügung:

A1 total rund 15'800 m² (Zone Ost)

Nutzungsart: Wenig bis mässig störende Dienstleistungsbetriebe und gewerbliche Nutzungen (z.B. Läden, reine Bürobauten, Gewerbebauten). Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III

A2 total rund 12'500 m² (Zone West)

Nutzungsart: Mässig bis stark störende Gewerbe und Industriebetriebe (z.B. Läden, Handwerksbetriebe, Gewerbebauten). Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV

2.2 Abgabe im Baurecht

Ein direkter Kauf des Bodens ist ausgeschlossen, es ist nur eine Übernahme in Form eines selbständigen und dauernden Baurechtes möglich. Dies bedeutet, dass die Bodenparzelle mit einer Dienstbarkeit zu Ihren Gunsten belastet wird, wonach Sie das Recht erhalten, auf und unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten und beizubehalten. Dieses Recht ist übertragbar und vererblich. Das Baurecht wird als Grundstück im Grundbuch aufgenommen, Sie werden als Eigentümer aufgeführt und können dieses belasten und darüber ganz normal verfügen. Sie haben aber die Pflicht zur Bezahlung eines jährlichen Baurechtszinses. Das Baurecht kann auf eine Dauer von maximal 100 Jahre vereinbart werden, ist aber verlängerbar.

Als **Verhandlungsbasis** legte die Eigentümerschaft einen

jährlichen Baurechtszins von CHF 15.00 / m²

fest. Die Baurechtsfläche kann Ihren Bedürfnissen angepasst werden, muss aber im Gesamtkonzept Sinn machen.

2.3 Erschliessungsstrasse

Die Erschliessungsstrasse für die neue Gewerbezone Grosse Matte verläuft am östlichen Rand der Zonengrenze A2. Am nördlichen Ende der Strasse wird ein Wendekreislauf erstellt. Ein Wenden mit Sattelschlepper sowie einem Anhängerzug ist möglich.

Zur Zeit wird auf die Erstellung von Randabschlüssen verzichtet. Die späteren Eigentümer sind verpflichtet, das Oberflächenwasser ihrer Parzelle vom Strassenwasser zu trennen. Die Kosten für die Randabschlüsse gehen zu Lasten der späteren Eigentümer. Mit dieser Massnahme ist die Gestaltung der Vorplätze noch offen und lässt den grösstmöglichen Spielraum zu.

Strassenkonstruktion:

Fahrbahnbreite:	5,00 m
Bankett beidseitig:	0.50 m
Koffierung:	mind. 50 cm
Tragschicht:	AC T 22 N Stärke 8 cm
Deckschicht:	AC 22 N Stärke 8 cm

2.4 Versickerungsmulde

Die Versickerungsmulde ist so konzipiert, dass darin das Regenwasser der Gewerbezone Grosse Matte sowie des angrenzenden südlichen, bereits bestehenden Bereichs aufgenommen werden kann.

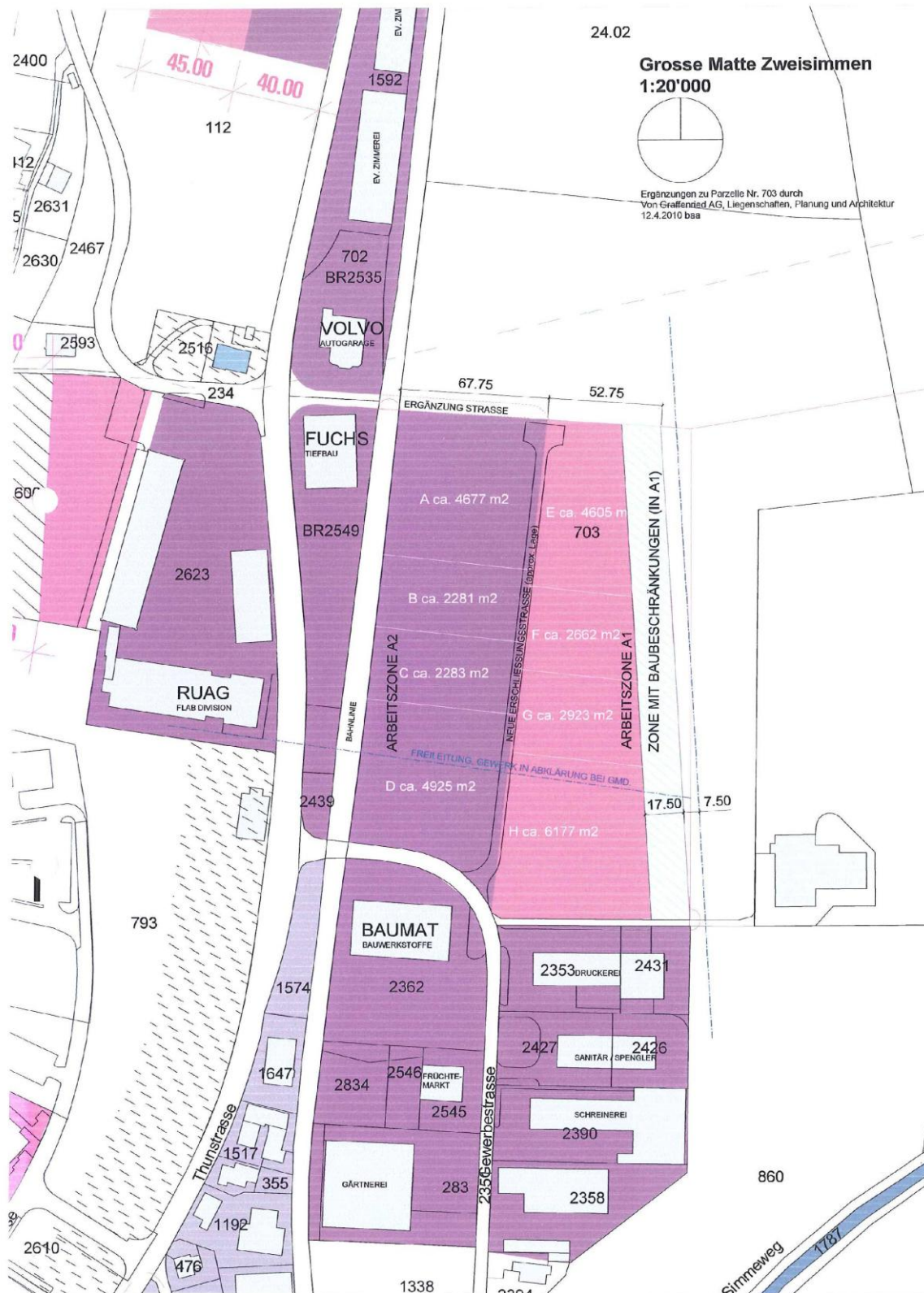
Die Versickerungsmulde befindet sich am südöstlichen Rand der Gewerbezone Grosse Matte (780 m² innerhalb der Arbeitszone, 980 m² ausserhalb der Arbeitszone). Sie weist eine Länge von 120 m, eine Sohlenbreite von 5 m und eine Tiefe von ca. 2,6 m auf. Die Anschlüsse der Parzellen westlich der Erschliessungsstrassen werden vorbereitet. Die Strassenquerungen werden ausgeführt und mit einem Kontrollschacht abgeschlossen.

2.5 Zusammenfassung

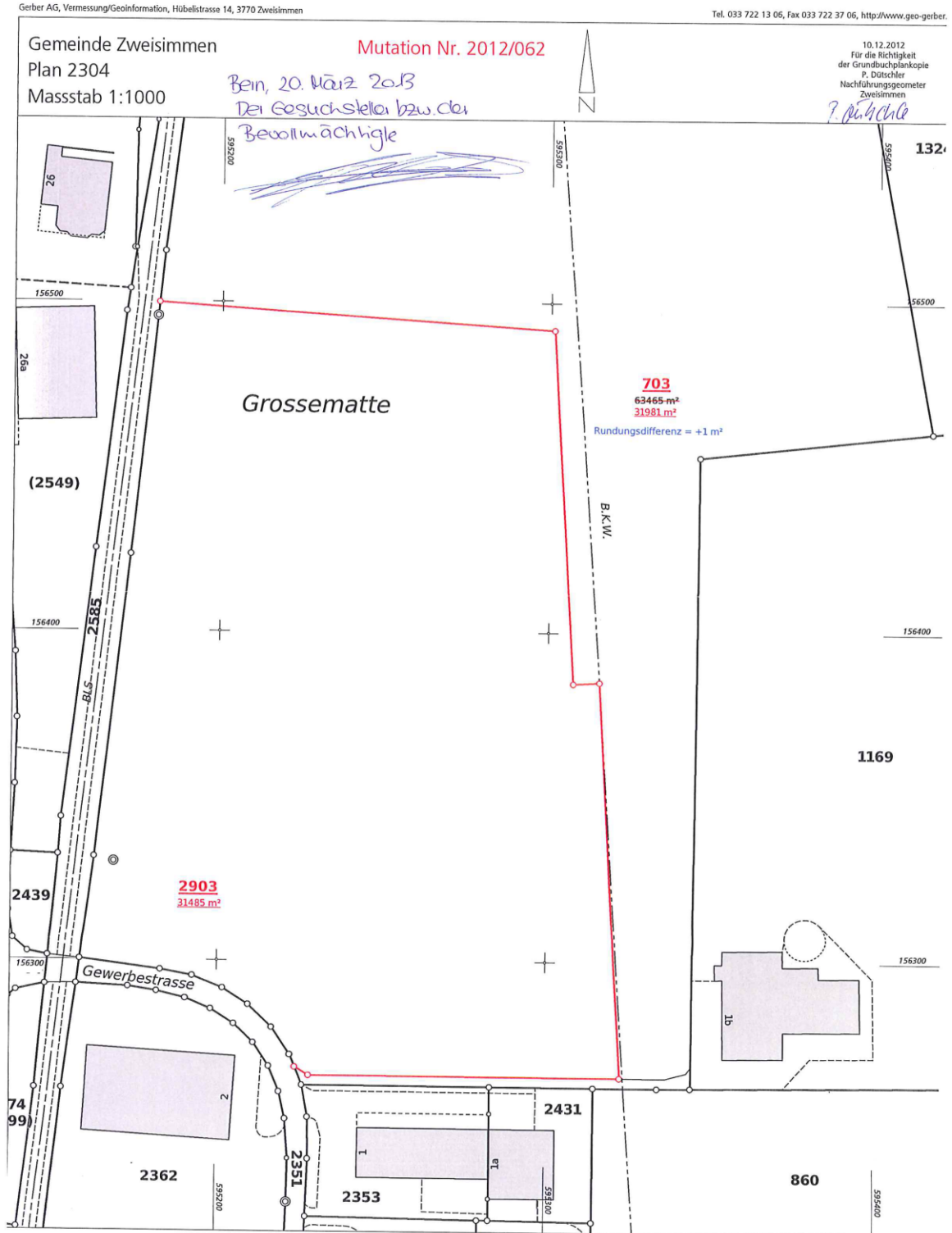
Fläche:	Nach Vereinbarung
Nutzungsart:	Gemäss vorbeschriebenen Zonen
Preis:	Verhandlungsbasis CHF 15.00 / m ² jährlicher Baurechtszins
Hypotheken:	Bestehen keine
Nutzen und Schaden:	Nach Vereinbarung

4. SITUATIONSPLAN

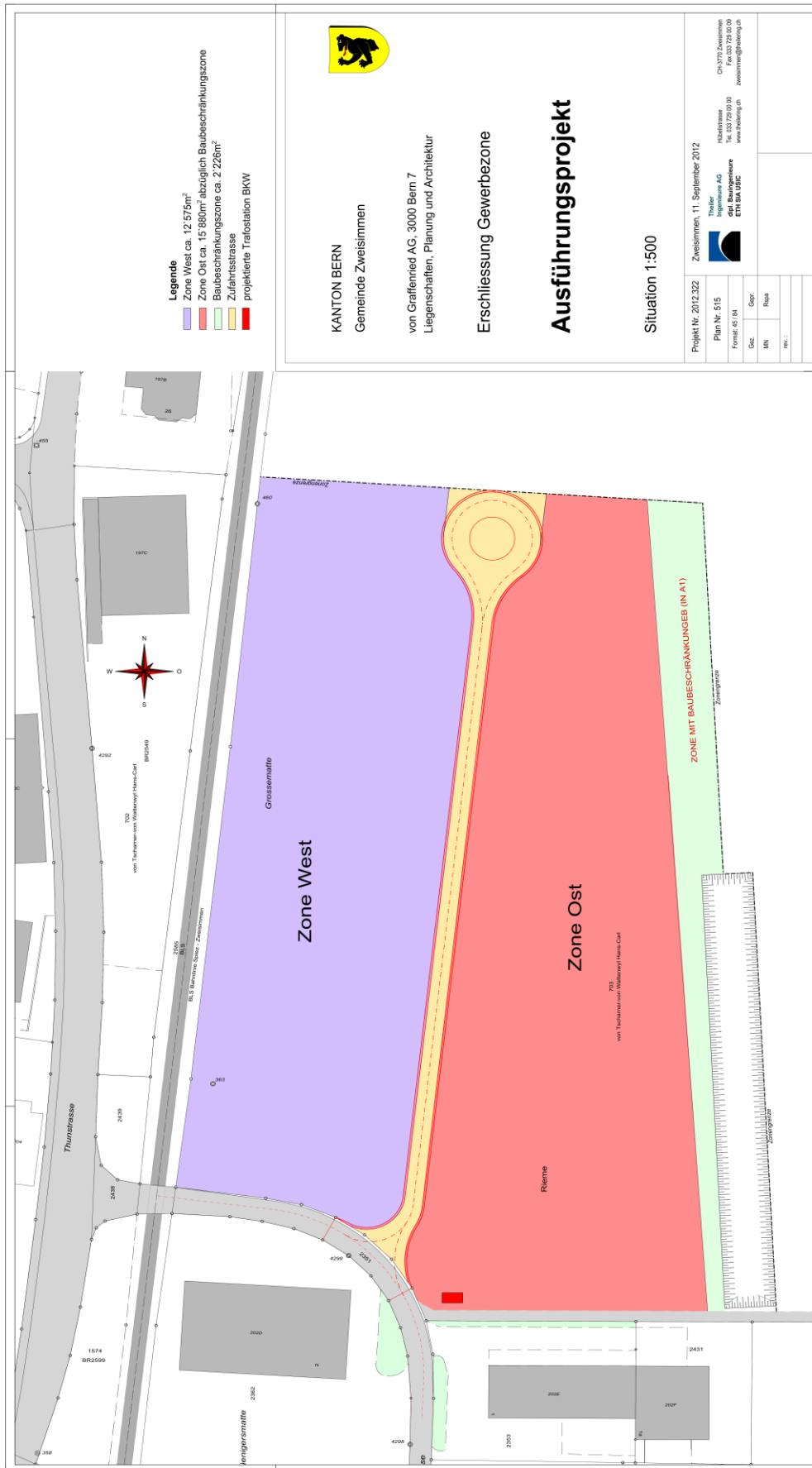
Je nach Ihren Wünschen können die einzelnen Baufelder der Zonen A1 und A2 grösser oder kleiner ausfallen. Untenstehende Angaben sind lediglich als Beispiel zu verstehen.



5. GEOMETERPLAN



6. AUSFÜHRUNGSPLAN



7. GRUNDBUCHAUSZUG

Liegenschaft Zweisimmen / 2903

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 794 Zweisimmen
 Grundstück-Nr 2903
 E-GRID CH 71364 86478 44
 Fläche 31'485 m², aus Koord. berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk
 Plan-Nr. 2284
 2304

Belastete Teilflächen
 Lagebezeichnung Grosseplatte
 Rieme
 Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide, 31'485 m²
 Gebäude / Bauten
 Anmerkungen aus amtl. Vermessung
 Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

Aktueller Amtlicher Wert CHF
 keine

gültig ab Steuerjahr

Eigentum

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

17.11.1971 020-II/5969	(L) Kabeldurchleitungsrecht ID.020-2000/003124 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen	01.10.2008 020-2008/1702/4
19.02.1986 020-1986/211/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.020-1999/001359 z.G. LIG Zweisimmen 794/1169	
30.01.1995 020-1995/102/0	(L) Kanalisationsdurchleitungs- und Schachterstellungsrecht ID.020-2000/003126 z.G. Einwohnergemeinde Zweisimmen	15.02.2005 020-2005/252/0

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Grundpfandrechte

keine

8. WEITERES VORGEHEN

Bis Ende September 2013 wird die Erschliessungsstrasse, welche die beiden Zonen A1 und A2 voneinander trennt, erstellt. Unabhängig davon können Sie Ihre schriftlichen Angebote bis am 31. Dezember 2013 unter Angabe der gewünschten Fläche (Lage, genaue Grösse) an:

von Graffenried Recht
Frau Dominique Baumann-Stucki
Zeughausgasse 18
3011 Bern

richten. Danach werden die eingegangenen Angebote geprüft und u.a. Interessenten, welche für die gleiche Fläche Offerten eingereicht haben, kontaktiert. Seitens der Eigentümerschaft steht bei Einigung der Vertragselemente einer anschliessenden raschen Verkündung des Baurechtsvertrages nichts im Weg.

Bei Fragen können Sie sich jederzeit an Frau Baumann, Telefon 031 320 59 20, wenden.

September 2013 / std